



SEREMI
Región de Coquimbo

Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

ORD.: N° 1006 /

ANT.: - Memorandum INPR2014-21834 de la Coordinadora Área Institucional de la Dirección de Gestión y Correspondencia de la Presidencia de la República.

- Su carta de fecha 02/06/14, a la Sra. Presidenta de la República.

MAT.: Informa sobre situación de modificación del Plan Regulador de Coquimbo.

ADJ.: Extractos Plan Regulador de Coquimbo en estudio.

04 JUL. 2014

LA SERENA,

**A : SRES. COMITÉ DE ALLEGADOS "FUTURO GUAYACANSITO"
CAMILO HENRÍQUEZ 1727, PARTE ALTA, COQUIMBO.**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE COQUIMBO**

En relación a su consulta respecto de la materialización de un loteo en el sector de Guayacán, donde el Plan Regulador vigente no permite su uso, se informa lo siguiente:

1. Si bien no se tienen los antecedentes del terreno en cuestión, se desprende de lo indicado en su carta, que este se ubicaría en la actual Zona RT2 del Plan Regulador de Coquimbo vigente (Decreto MINVU N° 47 de fecha 22/03/1984, Diario Oficial de 26/05/1984), la que corresponde a una Zona de Protección de la Infraestructura y en este caso específico de Protección de la Infraestructura Portuaria. Dicha zonificación no permite el uso residencial o habitacional, como son las aspiraciones del comité de vivienda que usted representa.
2. Por lo tanto, para poder lotear un terreno en dicha zonificación se requiere necesariamente que el instrumento de planificación lo permita a través de una Modificación al Plan Regulador, debidamente tramitada. Como es ya de su conocimiento, el Plan Regulador de Coquimbo, vigente desde el año 1984, se encuentra precisamente en proceso de modificación, el cual cambiaría dicha zonificación para permitir el uso habitacional en algunos sectores (ver extractos de planos y ordenanza que se adjuntan).
3. Sin embargo, el proceso de aprobación de dicho instrumento, no presenta muchas certezas acerca de los plazos para ello. De hecho, esta modificación del Plan Regulador de Coquimbo, se viene elaborando desde el año 1997, sin que hasta el momento haya podido terminarse y publicarse en el Diario Oficial. Por lo tanto, resulta complicado acogerse a dicha modificación para lograr los objetivos que se buscan.

4. Ahora bien, si este loteo corresponde a un proyecto dirigido a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; podría acogerse a lo establecido en el artículo 50° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de esta Secretaría Regional, una modificación al Plan Regulador mediante un proceso simplificado, especificado en el artículo 6.1.12 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
5. Sin embargo, cabe hacer presente, que de acuerdo a las instrucciones del nivel central, el requisito establecido para esta medida de excepción es que el terreno debe ser de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU). Por lo tanto, se debe buscar los mecanismos para ello, si se quiere acceder a estos beneficios bajo esta modalidad.
6. Se recomienda entonces, que el Comité de Vivienda, se coordine con la oficina de vivienda del municipio de Coquimbo, quienes podrán orientar y asesorar técnicamente, para el logro de dichos objetivos.

Saluda atentamente a Ud.

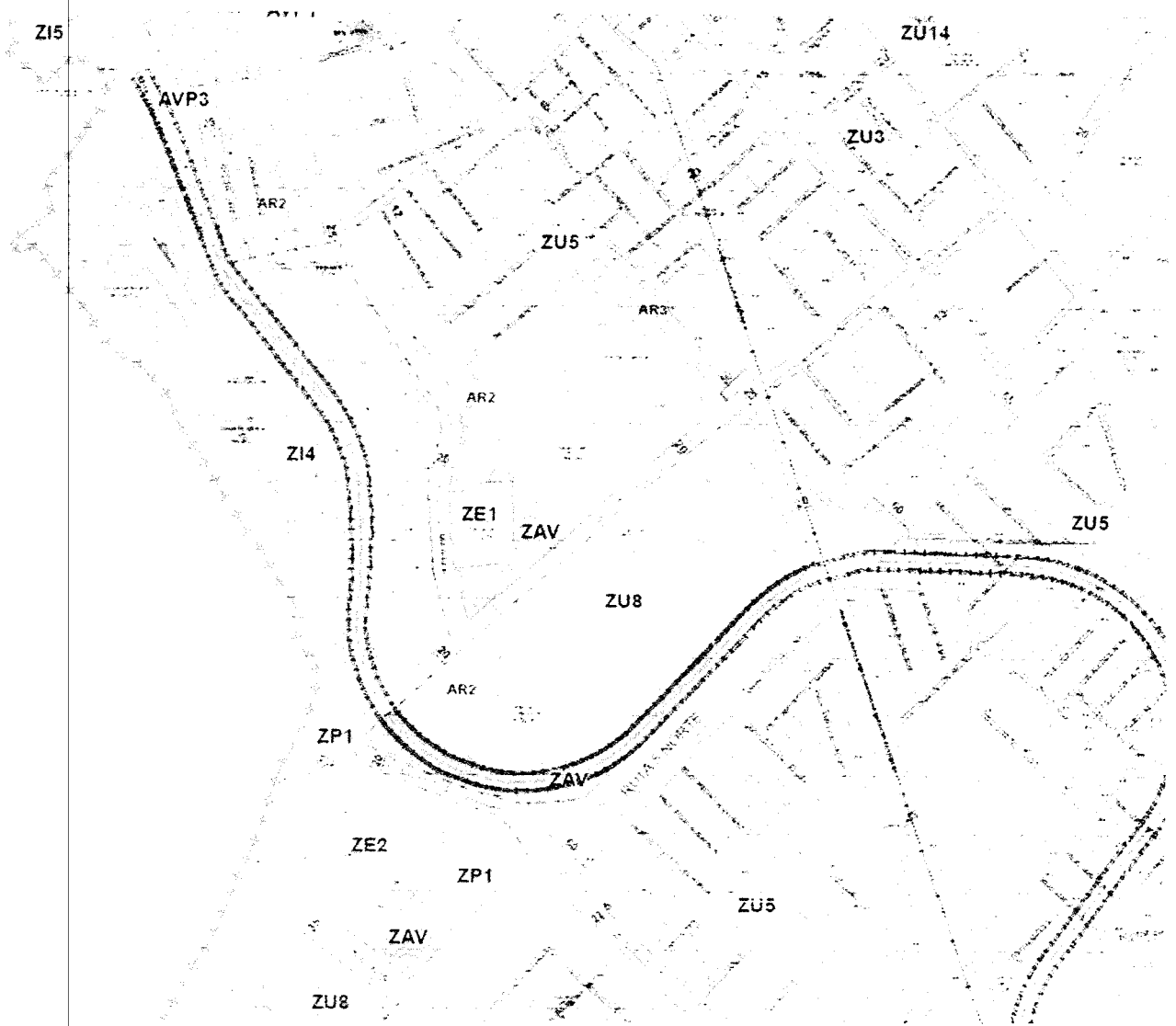


ESTEBAN MIRANDA VELOZ
INGENIERO CIVIL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO

PMC/IVK/LVO/lvo.-
Ord. Int. N° 403/2014

DISTRIBUCION:

- DESTINATARIO
- Dirección de Gestión y Correspondencia Presidencia de la República, Santiago.
- Intendencia de Coquimbo.
- Director SERVIU Región de Coquimbo.
- Oficina de la vivienda I. Municipalidad de Coquimbo.
- Unidad Desarrollo Urbano e Inf. MINVU IV Región (2)
- Oficina de Partes



(d) Zona ZU5 - Zona Mixta Residencial 5

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Clase	Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto	Bares y Discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos, excepto	Centro Orientación o de Rehabilitación conductual. Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2.
	Esparcimiento	Todos, excepto	Parques de Entretenciones, Zoológicos, Áreas de Camping o Picnic.
	Salud	Todos, excepto	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios. Equipamiento de salud localizado en Área de Riesgo AR2.
	Seguridad	Todos, excepto	Cárceles o Centros de Detención. Equipamiento de seguridad localizado en Área de Riesgo AR2.
	Servicios	Todos, excepto	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2.
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria	-	Todos
	Almacenamiento y Bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte público.	Todos los no mencionados como permitidos.
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	200	
Altura máxima de edificación (m)	Edificación Continua	7
	Edificación Aislada por sobre Edificación Continua	18
Densidad Máxima (Hab./Há.)	700	
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo	
Rasantes	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGUC.	
Distanciamiento	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGUC.	
Adosamientos	Según lo dispuesto en el Artículo 2.6.2 de la OGUC.	
Ochavo	Según lo dispuesto en el Artículo 2.5.4 de la OGUC.	
Antejardines	3m Frente a vías Locales y de Servicio 5m Frente a vías Colectoras 7m Frente a vías Troncales y Expresas	

NORMAS URBANÍSTICAS POR TIPO DE USOS DE SUELO						
TIPO USO DE SUELO		Residencial	Equipamiento	Infraestructura	Espacio Público	Áreas Verdes
Coeficiente de ocupación de suelo	Primer y Segundo piso	0,5	0,5	0,3	Según OGUC	Según OGUC
	Pisos superiores	0,4	0,4	0,1		
Coeficiente de Constructibilidad		3	3	2		

(c) Z13 - Zona de Resguardo de Infraestructura Energética

Corresponde a las áreas destinadas exclusivamente a la Infraestructura Energética.

(i) Usos de suelo permitidos

Infraestructura Energética.

(ii) Usos de suelo prohibidos

Todos los no mencionados como permitidos en esta zona.

(iii) Condiciones edificación

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 2500 m²
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Coef. de Constructibilidad: 1,2
- Coef. de Ocupación de suelo: 0,6
- Altura máxima de edificación: 7 metros

(d) Z14 - Zona de Resguardo de Infraestructura Portuaria

Corresponde a las áreas destinadas exclusivamente a la Infraestructura Portuaria. En estas zonas predominarán las normas propias de cada concesión.

(i) Usos de suelo permitidos

Infraestructura de Transporte; Actividades Productivas, Almacenamiento y Bodegaje de calificación Inofensiva y molesta.

(ii) Usos de suelo prohibidos

Todos los no mencionados como permitidos en esta zona.

(iii) Condiciones edificación

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 2500 m²
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Coef. de Constructibilidad: 1,8
- Coef. de Ocupación de suelo: 0,6
- Altura máxima de edificación: 11 metros

(e) Z15 - Zona de Resguardo de Caletas Pesqueras

Corresponde a las áreas destinadas exclusivamente a Caleta Pesquera. En estas zonas predominarán las normas propias de cada concesión.

(i) Usos de suelo permitidos

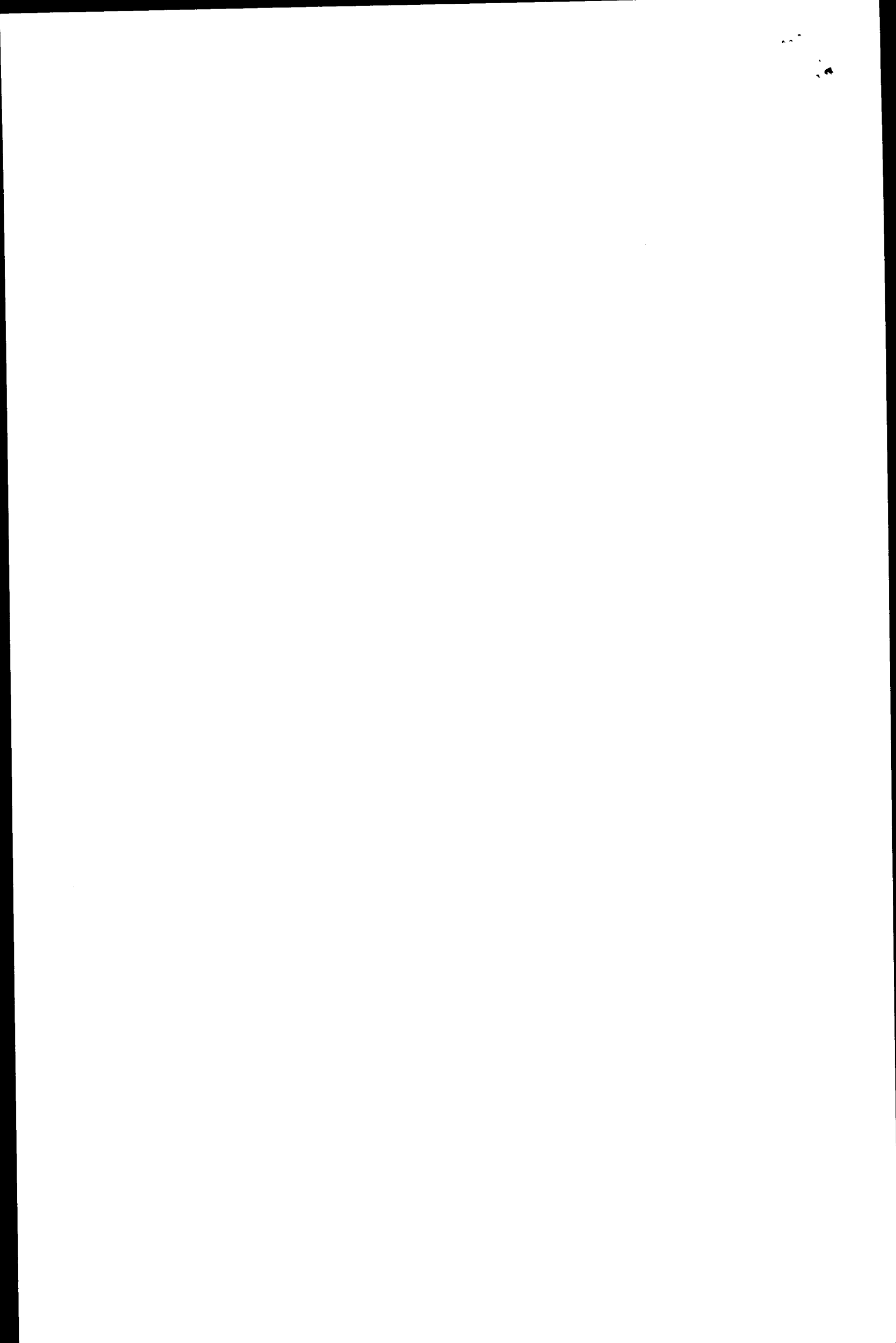
Infraestructura de Transporte; Actividades Productivas, Almacenamiento y Bodegaje de calificación inofensiva y molesta; y Equipamiento de tipo Comercio.

(ii) Usos de suelo prohibidos

Todos los no mencionados como permitidos en esta zona.

(iii) Condiciones edificación

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 2500 m²
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Coef. de Constructibilidad: 1,8
- Coef. de Ocupación de suelo: 0,6
- Altura máxima de edificación: 11 metros



CAPITULO 5 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 18 Áreas de Riesgo

Corresponde a las áreas de riesgo establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC y graficadas en los Planos PRC-Coquimbo-ZUS-01, PRC_Coquimbo_ZUS-02 y PRC_Coquimbo_ZUS-03., cuyas normas son:

(a) AR1 - Áreas inundables o potencialmente inundables

Considera los terrenos comprendidos entre los deslindes de los álveos o cauces naturales y sus respectivas áreas de inundación, señalados en el Estudio Fundado de Riesgo del Plan. Por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos mencionados corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR1 en los Planos.

(b) AR2 - Áreas inundables o potencialmente inundables por maremoto

Considera los terrenos comprendidos bajo la línea o cota de inundación, por efecto de maremoto o tsunami, señalados en el Estudio Fundado de Riesgo del Plan. Por razones de seguridad, en estas áreas se limitan los tipos de construcciones que se enlistan a continuación, según lo establecido el Párrafo 4º del Art. 2.1.17 de la OGUC., hasta que se cumpla con lo establecido en el Párrafo 5º del mismo artículo. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos mencionados corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR2 en los Planos.

(i) Usos de suelo Limitados

- Residencial
- Equipamiento de: Comercio, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social
- Actividades Productivas
- Infraestructura

(c) AR3 - Áreas propensas a avalanchas y aluviones

Considera aquellos terrenos de alta pendiente, expuestos a procesos de remoción en masa, derrumbes o erosión acentuada señalados en el Estudio Fundado de Riesgo del Plan, en sectores no consolidados (sin edificaciones). Por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos antes mencionados son los siguientes:

(i) Usos de suelo Permitidos

Área verde, destinos complementarios al área verde y Espacio público.

(ii) Usos de suelo Prohibidos

Los no indicados precedentemente.

(iii) Condiciones de Edificación:

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 10.000 m2
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Coef. Ocupación de suelo: 0,1
- Coef. Constructibilidad: 0,1
- Altura: 7m
- Distanciamiento: 20m

